

Séance ordinaire du 4 août 2025

EXTRAIT de la séance ordinaire du conseil municipal, présidée par monsieur Martin Nadon, et tenue le 4 août 2025 à 19h à la salle du conseil de l'hôtel de ville située au 670, rue Principale. En présence de la directrice générale et greffière-trésorière par intérim, madame Cathy Durocher.

RÉSOLUTION

Présences : Martin Nadon, Maire
Charles Daneau, Conseiller siège 2
Bernard Bouclin, Conseiller siège 3
Christian Lefebvre, Conseiller siège 4
Pierre Gingras, Conseiller siège 5

Absence(s) : Denis Royal, Conseiller siège 1
Richard Valois, Conseiller siège 6

15410-0825

Résolution PPCMOI 2025-0010 - Lots 2 316 167, 2 312 973, 2 312 975, 2 312 978, 2 312 979, 2 312 980, 2 312 981, 2 312 982, 2 312 983, 2 312 984, 2 312 986, 2 312 987, chemin du Pont

Monsieur Pierre Gingras déclare son intérêt et se retire des discussions et du vote.

CONSIDÉRANT QUE la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) numéro **2025-0010** vise à permettre la construction d'un bâtiment principal commercial sur les lots 2 316 167, 2 312 973, 2 312 975, 2 312 978, 2 312 979, 2 312 980, 2 312 981, 2 312 982, 2 312 983, 2 312 984, 2 312 986, 2 312 987, chemin du Pont;

CONSIDÉRANT QUE le projet contient les éléments dérogatoires suivants :

- L'usage de conception et d'aménagement d'installation sanitaire incluant l'entreposage de machinerie lourde et d'équipement ainsi que l'usage d'un garage de réparation utilisé pour les opérations de l'entreprise alors que la sous-section 2.13.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements n'autorise pas ces usages, qui font partie du groupe d'usage C-3 (régional), à l'intérieur de la zone C-2-259;
- Une enseigne sur socle, une allée d'accès et des bollards lumineux aménagés à l'intérieur de la bande de protection d'un milieu humide alors que l'article 2.8.1.7 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que tout ouvrage est interdit à l'intérieur et dans une bande de protection de 10 mètres à partir de la limite externe d'un milieu humide;
- Un espace de chargement / déchargement qui possède une longueur inférieure à 15 mètres alors que l'article 2.6.2.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit qu'un espace de chargement / déchargement doit avoir une longueur minimale de 15 mètres;
- Un espace de chargement / déchargement et tablier de manœuvre situé en cour avant alors que l'article 2.6.2.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que l'espace de chargement / déchargement ainsi que le tablier de manœuvre doivent être situés dans les cours latérales ou arrière;
- Des thermopompes en cour arrière situées à plus de 2 mètres d'un mur arrière du bâtiment principal alors que la sous-section 2.5.6 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit qu'une thermopompe en cour arrière doit être installée à une distance maximale de 2 mètres du mur arrière du bâtiment;
- L'absence d'une bande aménagée d'arbres et de gazon d'une largeur de 5 mètres et de la plantation d'un arbre par trois (3) mètres linéaires de propriété alors que le paragraphe 2.6.1.5.5 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que l'espace de stationnement situé dans toutes les cours doit être entouré par une bande aménagée;
- L'aire de la façade du garage aménagé de fenêtre est inférieure à 5% alors que le paragraphe 2.6.7.2.3 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que pour toutes les constructions accessoires, un minimum de cinq pour cent (5%) de l'aire de la façade du bâtiment doit être aménagé de fenêtres;

- L'absence d'une zone tampon aménagée sur le terrain commercial alors que la sous-section 2.10.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que pour un usage commercial adjacent à un terrain dont l'usage est public, une zone tampon doit être aménagée;

CONSIDÉRANT la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions du Règlement de zonage numéro 757-07 et ses amendements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation du règlement 835-15 sur les PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit une opération cadastrale, laquelle est assujettie à une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels;

CONSIDÉRANT QU'une cession en terrain a été proposée par le demandeur;

CONSIDÉRANT QU'un premier projet de résolution a été adopté le 2 juin 2025

CONSIDÉRANT QU'une assemblée de consultation publique a eu lieu le 19 juin 2025

CONSIDÉRANT QU'un second projet de résolution a été adopté le 7 juillet 2025;

CONSIDÉRANT QU'un avis public a été donné le 15 juillet 2025 aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum;

CONSIDÉRANT QU'aucune demande valide n'a été reçue.

Il est proposé par Christian Lefebvre, conseiller, et résolu :

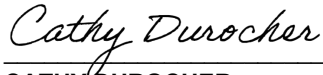
D'ACCEPTER la demande de PPCMOI **2025-0010** visant la construction d'un bâtiment principal commercial sur les lots 2 316 167, 2 312 973, 2 312 975, 2 312 978, 2 312 979, 2 312 980, 2 312 981, 2 312 982, 2 312 983, 2 312 984, 2 312 986, 2 312 987, chemin du Pont, le tout aux conditions suivantes:

- Aucune matière en vrac telle que du sable ou du gravier ne peut être entreposée sur cet immeuble;
- Une clôture ou des bollards espacés à 3 mètres maximum doivent être installés de chaque côté du chemin d'accès dans sa portion empiétant dans la bande de protection de 10 mètres à partir de la limite externe d'un milieu humide;
- Une trappe à sédiments et un bassin de rétention doivent être installés pour assurer la gestion des eaux pluviales de l'aire d'entreposage;
- Le bassin qui draine les eaux de ruissellement du stationnement doit être configuré afin que celui-ci effectue de la rétention des eaux de ruissellement ;
- Aucun permis de construction ou certificat d'usage ne peut être délivré avant qu'une autorisation du MELCCFP visant l'empiètement dans la bande de protection riveraine de 10 mètres à partir de la limite externe d'un milieu humide n'ait été reçue par le demandeur et transmise à la municipalité;
- Aucun permis de construction ou certificat d'usage ne peut être délivré avant qu'une autorisation du MTMD relativement à l'aménagement de l'entrée charretière donnant sur la 117 n'ait été reçue par le demandeur et transmise à la Municipalité;
- Une signalisation doit être installée et maintenue sur le site pour obliger le virage à droite des véhicules lourds;
- La superficie d'entreposage est limitée à la superficie indiquée au plan d'implantation produit par Yannick Doré, arpenteur géomètre, le 12 mars 2025, portant la minute 706;
- Le chemin d'accès doit être implanté exactement comme montré sur le plan d'implantation produit par Yannick Doré, arpenteur géomètre, le 12 mars 2025, portant la minute 706, dans sa portion empiétant dans la bande de protection de 10 mètres à partir de la limite externe d'un milieu humide;
- L'autorisation d'exercer un usage du groupe d'usage C-3 se limite à l'usage de conception et d'aménagement d'installation sanitaire incluant l'entreposage de machinerie lourde et d'équipement ainsi que l'usage d'un garage de réparation utilisé uniquement pour les besoins opérationnels de l'entreprise;
- Aucun empiètement dans la rive n'est autorisé pour l'implantation d'une enseigne sur socle;
- Les travaux doivent être effectués en intégrant l'ensemble des mesures de gestion environnementales spécifiées au rapport intitulé "Mesures de gestion environnementales" signé par Mathieu Madison, biologiste en date de mai 2025 et portant le numéro de projet 2024-SOL3;
- Un séparateur d'huile, de graisse et de sable soit prévu à l'intérieur du garage;
- Fournir une expertise géotechnique qui évalue la capacité portante de l'entrée charretière et qui confirme la stabilité de celle-ci considérant les travaux et l'usage du projet prévus sur le terrain;
- Des fenêtres doivent être installées sur les portes de garage et sur les portes d'entrée du garage donnant sur la façade;

- Fournir un plan de mesures d'urgence en cas de déversement accidentel préalablement à l'émission du certificat d'autorisation d'usage.

DE PERCEVOIR la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels en argent, soit une somme représentant 10% de la valeur du terrain faisant l'objet de la demande.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ



CATHY DUROCHER

Directrice générale et greffière-trésorière par intérim

Sous réserve de l'approbation du procès-verbal.